



Zn: 019/2026

OZNÁMENIE O DRAŽBE

Zverejnené v zmysle zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dobrovoľných dražbách“)

Dražobník:

DRAŽOBNÍK, s.r.o.

sídlo: Národná trieda 10, 040 01 Košice

IČO: 36 764 281

zapísaný v obch. registri MS Košice, odd.: Sro, vložka č.: 19669/V

drazby@drazobnik.sk, 055/671 0001

Navrhovateľ dražby:

Slovenská sporiteľňa, a.s.

Tomášikova 48, 832 37 Bratislava

IČO: 00 151 653

zapísaný v obch. registri MS Bratislava III, odd.: Sa, vložka č.: 601/B

Miesto konania dražby:

Notársky úrad JUDr. Silvia Kováčikova, PhD.

A. Bernoláka 5185/6, Ružomberok, Žilinský kraj

Dátum a čas konania dražby:

01.07.2026 o 11,00 hod.

vstup na dražbu je 30 minút pred jej otvorením

Kolo dražby:

prvé (nejedná sa o opakovanú dražbu)

Predmet dražby:

Byt č. 45 na 10. poschodí budovy (Iná budova) – Polyfunkčný bytový dom BTU Nižná, so súp. č. 264, **vchod 1**, ulica **Závodná v Nižnej**, postavený na parc. č. 701/1, 701/2 a 701/3.

Právny vzťah k pozemkom parcelné číslo 701/1 a 701/3 pod stavbou s.č. 264 je evidovaný na LV č. 1786 (vo vlastníctve 3. osoby, nie je predmetom dražby)

Parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape:

parc. č. 701/2 Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 585 m²

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 7016/872320.

spoluvlastnícky podiel: 1/1

Identifikované nehnuteľnosti sú zapísané na liste vlastníctva Okresného úradu Tvrdošín, katastrálny odbor, **LV č. 2216**, okres: Tvrdošín, obec: Nižná, **katastrálne územie: Nižná.**

Opis predmetu dražby:

Trojizbový byt č. 45 je situovaný v stredovej sekcii domu na 10. poschodí. Byt pozostáva zo vstupnej chodby, troch izieb, kuchyne prepojenej s obývacou izbou, kúpeľne, šatníka a príslušenstvo bytu tvorí pivnica na 1. podzemnom podlaží polyfunkčného bytového domu a loggia. Byt bol daný do užívania spolu s bytovým domom v roku 2009, v rokoch 2023-2025 boli na byte vymenené sčasti podlahy, dvere, spotrebiče v kuchyni, boli vyhotovené obklady v obývacej izbe, vybudované vstavané skrine a šatník. Okná sú z plastových profilov s izolačným sklom so žalúziami, s oplechovaním parapetov z

eloxovaného hliníka, dvere sú dyhované drevené, osadené do obložkových zárubní, vstupné dvere sú dyhované. Vnútorne omietky sú hladké, vápennocementové, čiastočne s tapetami a obkladom v obývacej izbe, v kúpeľni s keramickým obkladom. Podlahy sú plávajúce lamelové laminátové, v kuchyni, na chodbe a v kúpeľni je keramická dlažba. V kuchyni je osadená kuchynská linka s nerezovým drezom s odkvapkávacou plochou, s keramickou platňou, el. rúrou, digestorom. Vybavenie kúpeľne tvorí keramické nábytkové umývadlo, smaltovaná vaňa, pákové batérie, WC misa so zabudovanou nádržkou. Bytové jadro je murované. Vykurovanie bytu je ústredné, panelovými radiátormi, s diaľkovou dodávkou tepla. Byt má samostatné meranie spotreby elektriny a vody.

Popis bytového domu

Polyfunkčný bytový dom je situovaný v meste Nižná, v jej východnej časti, na ulici Závodná. Polyfunkčný bytový dom má 2 vchody, 1 podzemné podlažie a 13 nadzemných podlaží. Na 1. podzemnom podlaží sú situované spoločné priestory a pivnice. Na 1. a 2. nadzemnom podlaží sa nachádzajú nebytové priestory slúžiace ako kancelárie a občianska vybavenosť predajne, služby. Na 3. až 13. nadzemnom podlaží sú situované byty. Polyfunkčný bytový dom bol postavený a daný do užívania dňa 29.9.2009. V roku 2024 boli na bytovom dome vymenené výtahy. Zvislé nosné konštrukcie sú tvorené železobetónovým prefabrikovaným skeletom typu Priemstav, výplňové murivo a deliace konštrukcie sú murované z tehloblokov, z exteriéru so zateplením. Stropy sú železobetónové prefabrikované, konštrukcia schodiska je prefabrikovaná železobetónová s nástupnicami a podstupnicami z keramickej dlažby, podlahy sú z keramickej dlažby, v suteréne z cementového poteru. Väčšina výplní okenných otvorov v bytoch aj v spoločných priestoroch je z plastových profilov. Vonkajšie úpravy fasády sú tvorené tenkovrstvou omietkou na zateplení. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Bytový dom má bleskozvod a výtahy. Bytový dom je napojený na verejný vodovod, kanalizáciu, rozvod plynu a elektriny. Vykurovanie a príprava teplej úžitkovej vody je zabezpečená z centrálného zdroja tepla – plynovej kotolne umiestnenej v bytovom dome.

Stav predmetu dražby:

Predmet dražby je v technickom stave primeranom jeho veku a spôsobu užívania.

Ohodnotenie predmetu dražby:

Predmet dražby bol ohodnotený znalcom: Ing. Adriana Melišková, ev. č. znalca 913 954, znalecký posudok č. 64/2026 zo dňa 12.05.2026 na hodnotu **149.120,54 €**.

Najnižšie podanie: **149.000,- €**

Minimálne prihodenie: **500,- €**

Dražobná zábezpeka: **15.000,- €**

Spôsob zloženia

dražobnej zábezpeky:

1, Bezhotovostným bankovým prevodom na účet dražobníka vedený v Slovenská sporiteľňa, a.s., č. účtu: SK22 0900 0000 0050 3722 1926, variabilný symbol 0192026. Dražobná zábezpeka sa považuje za zloženú, ak bola pripísaná na účet dražobníka do otvorenia dražby.

- 2, Hotovostným vkladom do rúk dražobníka v deň a mieste konania dražby, v čase vstupu na dražbu.
 - 3, Formou bankovej záruky.
 - 4, Do notárskej úschovy vo forme peňažnej sumy.
- Dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť platobnou kartou, ani šekom.

*Doklad preukazujúci
zloženie zábezpeky:*

- 1, Originál potvrdeného príkazu na úhradu peňažných prostriedkov v prospech dražobníka vo výške dražobnej zábezpeky, za predpokladu ich riadneho pripísania na účet dražobníka do otvorenia dražby.
- 2, Originál bankovej záruky vo výške dražobnej zábezpeky, znejúcej na účet dražobníka.
- 3, Osvedčený odpis notárskej zápisnice o zložení dražobnej zábezpeky do notárskej úschovy v prospech dražobníka.

*Lehota na zloženie
zábezpeky:*

Do otvorenia dražby.

*Vrátenie dražobnej
zábezpeky:*

Bez zbytočného odkladu po skončení dražby.

*Obhliadka
predmetu dražby:*

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční v termínoch:

1, 15.06.2026 o 12,45 hod.

2, 29.06.2026 o 10,45 hod.

Miesto konania obhliadky je pred budovou (iná budova) – Polyfunkčný bytový dom BTU Nižná so súp. č. 264, vchod 1, ulica Závodná v Nižnej. Zaujímavosť o obhliadku sa dražobníkovi ohlásia najmenej 24 hodín vopred na t.č.: +421 911 755 528 alebo elektronicky: info@drazobnik.sk.

*Práva a záväzky na
predmete dražby:*

ŤARCHY:

- 1, Vecné bremeno-v práve uloženia, umiestnenia, užívania, rekonštrukcie, údržby, úprav a opráv horúcovodných rozvodov vykurovacieho média, a to na a v nehnuteľnostiach C-KN parc. č. 701/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 585m2 a stavba súp. č. 264, postavená na pozemku C-KN parc. č. 701/2, a súčasne v práve prístupu (napr. pešo, vozidlami a strojmi) na a do nehnuteľností C-KN parc. č. 701/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 585m2 a stavba súp. č. 264, postavená na pozemku C-KN parc. č. 701/2 k predmetným teplovodným rozvodom vykurovacieho média v prospech KOMTERM, a. s., IČO: 26 76 07 38, V-2067/2009 zo dňa 14. 01. 2010-45/10
- 2, Slovenská sporiteľňa, a. s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653-Záložná zmluva k nehnuteľnostiam na nehnuteľnosti v bytovom dome súp. č. 264, postavenom na pozemkoch C-KN parc. č. 701/1, C-KN parc. č. 701/2 a C-KN parc. č. 701/3- byt č. 45, č. vchodu 1, 10. p., spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7016/872320 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku C-KN parc. č. 701/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 585m2, V 48/2016 zo dňa 16. 02. 2016-78/16
- 3, Záložný veriteľ: Dávid Kohutiar rod. Kohutiar, nar. 10.04.1997, bytom Západ 1144/34, 028 01 Trstená - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam V 949/2020 zo dňa 29.10.2020 na byt č. 45, č. vchodu 1, 10.p. nachádzajúci sa v bytovom dome súp. č. 264, postavenom na pozemkoch C-KN parc. č. 701/1, C-KN parc. č. 701/2 a C-KN parc. č. 701/3, v

spoluvlastníckom podiele o veľkosti 7016/872320 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku C-KN parc. č. 701/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 585 m²-421/20

4, Záložný veriteľ: Dávid Kohutiar rod. Kohutiar, nar. 10.04.1997, bytom Západ 1144/34, 028 01 Trstená - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam V 2040/2022 zo dňa 16.01.2023 na byt č. 45, č. vchodu 1, 10.p. nachádzajúci sa v bytovom dome súp. č. 264, postavenom na pozemkoch C-KN parc. č. 701/1, C-KN parc. č. 701/2 a C-KN parc. č. 701/3, v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 7016/872320 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku C-KN parc. č. 701/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 585 m²-20/23

POZNÁMKY:

1, P 85/2025 - Slovenská sporiteľňa, a. s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva podľa § 151I ods. 4 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka na nehnuteľnosti v bytovom dome súp. č. 264, postavenom na pozemkoch C-KN parc. č. 701/1, C-KN parc. č. 701/2 a C-KN parc. č. 701/3- byt č. 45, č. vchodu 1, 10. p., spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7016/872320 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku C-KN parc. č. 701/2, zastavané plochy a nádvorie o výmere 585m², zo dňa 13. 11. 2025 - 365/25

*Notár osvedčujúci
priebeh dražby:*

JUDr. Silvia Kováčiková, PhD. – notár
sídlo: A. Bernoláka 5185/6, 034 01 Ružomberok

*Spôsob úhrady ceny
vydraženia:*

Vydražiteľ je povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením najneskôr do 15 dní od skončenia dražby na účet dražobníka vedený v Slovenská sporiteľňa, a.s., č. účtu: SK22 0900 0000 0050 3722 1926 , variabilný symbol 0192026. Dražobná zábezpeka sa vydražiteľovi započítava do ceny dosiahnutej vydražením.

*Nadobudnutie
vlastníckeho práva:*

Po zaplatení ceny dosiahnutej vydražením vydražiteľom v stanovenej lehote, prechádza na vydražiteľa vlastnícke právo dňom udelenia príklepu. Právo užívať predmet dražby prechádza na vydražiteľa odovzdaním predmetu dražby zápisnicou o odovzdaní. Vydražiteľ obdrží dve vyhotovenia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice z dražby; jedno vyhotovenie zašle dražobník príslušnému okresnému úradu, katastrálnemu odboru bez zbytočného odkladu na účely vykonania zápisu záznamom.

V zmysle §151ma ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka pri výkone záložného práva záložným veriteľom, ktorého záložné právo je v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv registrované ako prvé, sa záloh prevádza nezaťažený záložnými právami ostatných záložných veriteľov

*Podmienky odovzdania
predmetu dražby:*

Ak nadobudol vydražiteľ vlastnícke právo k predmetu dražby, predchádzajúci vlastník je povinný odovzdať predmet dražby na základe predloženia písomného potvrdenia o vydražení predmetu dražby a doloženia totožnosti vydražiteľa v zmysle oznámeného termínu odovzdania nehnuteľností, po uhradení ceny dosiahnutej vydražením. Dražobník na mieste spíše zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby. Zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby podpíše

predchádzajúci vlastník predmetu dražby, vydražiteľ a dražobník. Jedno vyhotovenie zápisnice o odovzdaní obdrží predchádzajúci vlastník predmetu dražby a dve vyhotovenia vydražiteľ. Ak niektorá osoba odmietne zápisnicu podpísať alebo ju prevziať, táto skutočnosť sa vyznačí v zápisnici a zápisnica sa považuje za odovzdanú aj tejto osobe; o tom dražobník túto osobu poučí. Všetky náklady spojené s odovzdaním a prevzatím predmetu dražby znáša vydražiteľ. Táto povinnosť sa nevzťahuje na náklady, ktoré by inak nevznikli, ak ich svojou vinou spôsobil predchádzajúci vlastník alebo dražobník, alebo ak im tieto náklady vznikli náhodou, ktorá ich postihla. Nebezpečenstvo škody na predmete dražby prechádza z navrhovateľa dražby na vydražiteľa dňom odovzdania predmetu dražby; v ten istý deň prechádza na vydražiteľa zodpovednosť za škodu spôsobenú v súvislosti s predmetom dražby. Ak je vydražiteľ v omeškaní s prevzatím predmetu dražby, znáša nebezpečenstvo škody a zodpovednosť za škodu.

Poučenie:

V prípade, ak sa spochybní platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka. Osoba, ktorá podala na súde žalobu o určenie neplatnosti dražby podľa predchádzajúceho odseku, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu, katastrálnemu odboru začatie súdneho konania. Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba. Ak vydražiteľ zmaril dražbu alebo ak súd určil dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu. Neplatnosť dražby nie je možné vysloviť z dôvodu oneskoreného začatia dražby, ak bolo príčinou oneskoreného začatia dražby konanie inej dražby tým istým dražobníkom na tom istom mieste a ak neumožnil vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo, vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby.

Dňa 26. 5. 2026

DRAŽOBNÍK, s.r.o.
Michal Sedlačko
konateľ

Rovnopis tohto oznámenia o dražbe, s úradne osvedčeným podpisom navrhovateľa dražby, je uložený u dražobníka (§ 17 ods. 8 zákona o dobrovoľných dražbách).